

658449-2026 - Mise en concurrence

Finlande – Services d'architecture, services de construction, services d'ingénierie et services d'inspection – Kemiönsaaren uuden koulukeskuksen rakennuttajakonsultointipalvelut

OJ S 185/2026 24/09/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Services

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: Kemiönsaaren kunta

Adresse électronique: kimitoon@kimitoon.fi

Forme juridique de l'acheteur: Autorité régionale

Activité du pouvoir adjudicateur: Services d'administration générale

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: Kemiönsaaren uuden koulukeskuksen rakennuttajakonsultointipalvelut

Description: Kemiönsaaren kunta (jäljempänä myös "hankintayksikkö" tai "kunta") kilpailuttaa uuden koulukeskushankkeen rakennuttajakonsultointipalvelut hankkeen valmistelu-, suunnittelu-, toteutus- ja takuuvaihetta varten. HANKKEEN KUVAUS Uusi koulukeskus on Kemiönsaaren kunnan merkittävä strateginen toimitilahanke ja kunnan kaikkien aikojen suurin yksittäinen investointi. Hankkeen tavoitteena on toteuttaa nykyaikainen, terveellinen, turvallinen, toimiva ja kestävä kehityksen periaatteita tukeva koulukeskus, joka vastaa kunnan opetustoimen tuleviin tarpeisiin sekä vahvistaa Kemiönsaaren elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Uusi koulukeskus korvaa osoitteessa Koulutie 4 sijaitsevan nykyisen Kemiön koulukeskuksen. Nykyinen koulukeskus on tullut elinkaarensa päähän, eikä sen peruskorjaamista ole alustavien selvitysten perusteella pidetty taloudellisesti tarkoituksenmukaisena vaihtoehtona. Uudisrakennushankkeella turvataan opetustoiminnan tarkoituksenmukaiset, terveelliset ja pitkäjänteisesti ylläpidettävät tilat. Koulukeskukseen toteutetaan tilat kolmelle koululle: - Kimitonejdens skola - Kimitoöns gymnasium - Kemiönsaaren keskuskoulu Koulukeskuksessa tulee opiskelemaan arviolta noin puolet Kemiönsaaren kunnan oppilaista. Hankkeen keskeisenä tavoitteena on muodostaa yksi toiminnallisesti yhtenäinen mutta eri käyttäjäryhmien tarpeet huomioiva koulurakennus, jossa voidaan tarjota laadukasta perusopetusta ja lukiokoulutusta sekä suomen- että ruotsinkielisessä toimintaympäristössä. Hankkeessa korostuvat kaksikielisen opetuksen, yhteiskäyttöisten tilojen, pedagogisesti joustavien oppimisympäristöjen, henkilöstön työskentelyolosuhteiden sekä oppilaiden turvallisuuden ja hyvinvoinnin vaatimukset. Tilojen suunnittelussa tulee huomioida muun muassa opetuksen muuttuvat tarpeet, eri-ikäisten käyttäjien toiminnalliset tarpeet, saavutettavuus, esteettömyys, valvottavuus, turvallisuus, huollettavuus, energiatehokkuus ja rakennuksen koko elinkaaren aikaiset kustannukset. Hankkeen valmisteluvaiheessa selvitetään koulukeskuksen sijoituspaikka, tehdään tarvittavat maaperä- ja muut lähtötietoselvitykset, edistetään mahdollisia kaavoitus- ja maanhankintatoimenpiteitä sekä täsmennetään tilatarpeita yhteistyössä opetustoimen, koulujen henkilöstön ja muiden keskeisten käyttäjäryhmien kanssa. Rakennuttajakonsultin tehtävänä on tukea hankintayksikköä hankkeen tavoitteiden, laajuuden, kustannusten, aikataulun, riskien ja toteutusmuodon määrittelyssä sekä johtaa ja yhteensovittaa hankkeen

toteutusta hankintayksikön erikseen määrittelemässä laajuudessa. ALUSTAVA AIKATAULU - 2026: Tarveselvitys, kaavoitus ja tilaselvitys - 2027: Kaavoitus ja rakennuslupien suunnittelu - 2028: Toteutus suunnittelu - 2029–2030: Rakentamisvaihe Aikataulu on alustava ja tarkentuu hankkeen edetessä, erityisesti sijoituspaikkaa, kaavoitusta, tilalaajuutta, toteutusmuotoa, rahoitusta sekä hankkeen päätöksentekoa koskevien ratkaisujen perusteella. HANKINNAN KOHDE Hankinnan kohteena ovat Kemiönsaaren uuden koulukeskushankkeen rakennuttajakonsultointipalvelut koko hankkeen ajaksi varten. Hankinnassa valitaan palveluntuottaja, joka nimeää hankkeeseen kaksi keskeistä henkilöä: hankkeesta vastaavan rakennuttajakonsultin sekä projekti-insinöörin. Tässä hankinnassa ei hankita erillisiä työmaavalvontatehtäviä. Mahdolliset rakennustöiden valvontatehtävät kilpailutetaan tai järjestetään hankintayksikön erikseen päättämällä tavalla myöhemmässä vaiheessa. Rakennuttajakonsultoinnin tavoitteena on varmistaa, että uusi koulukeskus toteutetaan hankintayksikön tavoitteiden mukaisesti hallitusti, kustannustehokkaasti, laadukkaasti ja suunnitellussa aikataulussa. Palvelu käsittää hankintayksikön tarpeen mukaisesti muun muassa hankkeen valmistelun ja hankesuunnittelun asiantuntijatuon, projektinjohto- ja rakennuttamistehtävät, suunnittelun ohjauksen ja yhteensovituksen, kustannus- ja aikatauluohjauksen, riskienhallinnan sekä hankintojen valmistelun ja kilpailuttamisen tuen. Rakennuttajakonsultti vastaa palveluntuottajan tehtäväkokonaisuuden johtamisesta sekä toimii hankintayksikön ensisijaisena yhteyshenkilönä hankkeen rakennuttamistehtävissä. Projekti-insinööri toimii rakennuttajakonsultin työparina ja avustaa hankkeen käytännön valmistelu-, koordinointi- ja hallintotehtävissä. Projekti-insinöörin tehtäviin voi kuulua muun muassa kokousten valmistelu ja muistioiden laatiminen, asiakirjahallinnan ja tiedonkulun koordinointi, aikataulujen ja tehtäväluetteloiden ylläpito, kustannus- ja hankintatietojen kokoaminen, suunnittelun ohjauksen avustavat tehtävät, päätöksenteon valmistelun tuki sekä muiden rakennuttajakonsultin osoittamien hankkeen hallinnollisten ja teknisten tehtävien hoitaminen. Hankkeesta vastaavan rakennuttajakonsultin tulee olla koulutukseltaan arkkitehti. Vaatimus perustuu uuden koulukeskuksen luonteeseen laajana, toiminnallisesti vaativana ja käyttäjälähtöisenä koulurakennushankkeena. Hankkeessa yhteensovitetään kolmen koulun tilatarpeet, kaksikielisen toimintaympäristön erityispiirteet, eri käyttäjäryhmien tarpeet sekä opetuksen, yhteiskäyttötilojen ja muun koulutoiminnan tilalliset ja toiminnalliset vaatimukset. Arkkitehtikoulutus tukee rakennuttajakonsultin kykyä arvioida hankkeen toiminnallisia, tilallisia ja arkkitehtonisia ratkaisuja sekä ohjata suunnittelua hankintayksikön tavoitteiden mukaisesti. Rakennuttajakonsultilta edellytetään kokonaisvaltaista ymmärrystä rakennuksen käyttäjälähtöisyydestä, tilatehokkuudesta, muuntojoustavuudesta, suunnitteluratkaisujen toteutettavuudesta sekä ratkaisujen vaikutuksista hankkeen kustannuksiin, aikatauluun ja laatuun. Vaatimuksella pyritään varmistamaan, että hankintayksikön käytettävissä on hankkeen alkuvaiheesta lähtien asiantuntija, jolla on riittävä osaaminen koulukeskuksen toiminnallisten ja tilallisten tavoitteiden määrittelyyn sekä suunnittelun ohjaukseen.

Identifiant de la procédure: c24be1b3-c3a0-4cf7-b6b0-427fb79d0e65

Identifiant interne: KK/183/2026

Type de procédure: Ouverte

La procédure est accélérée: non

Principales caractéristiques de la procédure et informations sur l'endroit où obtenir les règles complètes applicables à la procédure: HANKINTAMENETTELY Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016, hankintalaki). Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta, ja hankintamenettelynä on hankintalain 32 §:n tarkoittama avoin menettely. TARJOUSTEN KÄSITTELY Tarjoustien käsittelyn vaiheet ovat seuraavat: Hankintayksikkö 1. Avaa tarjoukset 2. Tarkastaa tarjoajan soveltuvuutta koskevat vastaukset 3. Tarkastaa tarjoustien tarjouspyynnön mukaisuuden 4. Vertailee tarjoukset 5. Pyytää ja tarkastaa kilpailun voittajan soveltuvuutta koskevat todistukset ja selvitykset 6.

Tekee hankintapäätöksen ja antaa päätöksen tiedoksi kaikille tarjoajille 7. Solmii sopimuksen valitun tarjoajan kanssa. HANKINTAMENETTELY ALUSTAVA AIKATAULU - Lisätietokysymysten määräaika: 5.10.2026 - Lisätietokysymyksiin vastaaminen: Tavoite 9.10.2026 - Tarjousten määräaika: 22.10.2026 - Tarjousten vertailuvaiheeseen 2 edenneiden tarjoajien haastattelut: - 28.10.2026 aamupäivä - 29.10.2026 aamupäivä - Hankintapäätöksen tiedoksianto tarjoajille: Tavoite 18.11.2026 - Sopimuksen allekirjoitus: Tavoite 2.12.2026 Tarjoajien tulee varautua siihen, että tarjousten vertailuvaiheeseen 2 edenneiden tarjoajien haastattelut järjestetään edellä ilmoitettuna ajankohtina. Tarjoajia pyydetään varaamaan kyseiset ajankohdat kalentereihinsa sekä huolehtimaan siitä, että haastatteluun osallistuviksi nimetyt henkilöt ovat käytettävissä. Tarkat ajankohdat ilmoitetaan toiseen vaiheeseen edenneille tarjoajille viimeistään 27.10.2026 klo 15.00 mennessä. Hankintayksikkö varaa oikeuden tarkentaa tai muuttaa alustavaa aikataulua perustellusta syystä.

2.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

Nomenclature principale (cpv): 71000000 Services d'architecture, services de construction, services d'ingénierie et services d'inspection

Nomenclature complémentaire (cpv): 71200000 Services d'architecture, 71530000 Services de conseil en construction

2.1.2. Lieu d'exécution

Subdivision pays (NUTS): Varsinais-Suomi (FI1C1)

Pays: Finlande

2.1.4. Informations générales

Base juridique:

Directive 2014/24/UE

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Document unique de marché européen (DUME)

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Titre: Kemiönsaaren uuden koulukeskuksen rakennuttajakonsultointipalvelut

Description: Kemiönsaaren kunta (jäljempänä myös "hankintayksikkö" tai "kunta") kilpailuttaa uuden koulukeskushankkeen rakennuttajakonsultointipalvelut hankkeen valmistelu-, suunnittelu-, toteutus- ja takuuvaihetta varten. HANKKEEN KUVAUS Uusi koulukeskus on Kemiönsaaren kunnan merkittävä strateginen toimitilahanke ja kunnan kaikkien aikojen suurin yksittäinen investointi. Hankkeen tavoitteena on toteuttaa nykyaikainen, terveellinen, turvallinen, toimiva ja kestävän kehityksen periaatteita tukeva koulukeskus, joka vastaa kunnan opetustoimen tuleviin tarpeisiin sekä vahvistaa Kemiönsaaren elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Uusi koulukeskus korvaa osoitteessa Koulutie 4 sijaitsevan nykyisen Kemiön koulukeskuksen. Nykyinen koulukeskus on tullut elinkaarensa päähän, eikä sen peruskorjaamista ole alustavien selvitysten perusteella pidetty taloudellisesti tarkoituksenmukaisena vaihtoehtona. Uudisrakennushankkeella turvataan opetustoiminnan tarkoituksenmukaiset, terveelliset ja pitkäjänteisesti ylläpidettävät tilat. Koulukeskukseen toteutetaan tilat kolmelle koululle: - Kimitonejdens skola - Kimitoöns gymnasium - Kemiönsaaren keskuskoulu Koulukeskuksessa tulee opiskelemaan arviolta noin puolet Kemiönsaaren kunnan oppilaista. Hankkeen keskeisenä tavoitteena on muodostaa yksi toiminnallisesti yhtenäinen mutta eri käyttäjäryhmien tarpeet huomioiva koulurakennus, jossa

voidaan tarjota laadukasta perusopetusta ja lukiokoulutusta sekä suomen- että ruotsinkielisessä toimintaympäristössä. Hankkeessa korostuvat kaksikielisen opetuksen, yhteiskäyttöisten tilojen, pedagogisesti joustavien oppimisympäristöjen, henkilöstön työskentelyolosuhteiden sekä oppilaiden turvallisuuden ja hyvinvoinnin vaatimukset. Tilojen suunnittelussa tulee huomioida muun muassa opetuksen muuttuvat tarpeet, eri-ikäisten käyttäjien toiminnalliset tarpeet, saavutettavuus, esteettömyys, valvottavuus, turvallisuus, huollettavuus, energiatehokkuus ja rakennuksen koko elinkaaren aikaiset kustannukset. Hankkeen valmisteluvaiheessa selvitetään koulukeskuksen sijoituspaikka, tehdään tarvittavat maaperä- ja muut lähtötietoselvitykset, edistetään mahdollisia kaavoitus- ja maanhankintatoimenpiteitä sekä täsmennetään tilatarpeita yhteistyössä opetustoimen, koulujen henkilöstön ja muiden keskeisten käyttäjäryhmien kanssa. Rakennuttajakonsultin tehtävänä on tukea hankintayksikköä hankkeen tavoitteiden, laajuuden, kustannusten, aikataulun, riskien ja toteutusmuodon määrittelyssä sekä johtaa ja yhteensovittaa hankkeen toteutusta hankintayksikön erikseen määrittelemässä laajuudessa. ALUSTAVA AIKATAULU - 2026: Tarveselvitys, kaavoitus ja tilaselvitys - 2027: Kaavoitus ja rakennuslupien suunnittelu - 2028: Toteutussuunnittelu - 2029–2030: Rakentamisvaihe Aikataulu on alustava ja tarkentuu hankkeen edetessä, erityisesti sijoituspaikkaa, kaavoitusta, tilalaajuutta, toteutusmuotoa, rahoitusta sekä hankkeen päätöksentekoa koskevien ratkaisujen perusteella. HANKINNAN KOHDE Hankinnan kohteena ovat Kemiönsaaren uuden koulukeskushankkeen rakennuttajakonsultointipalvelut koko hankkeen ajaksi varten. Hankinnassa valitaan palveluntuottaja, joka nimeää hankkeeseen kaksi keskeistä henkilöä: hankkeesta vastaavan rakennuttajakonsultin sekä projekti-insinöörin. Tässä hankinnassa ei hankita erillisiä työmaavalvontatehtäviä. Mahdolliset rakennustöiden valvontatehtävät kilpailutetaan tai järjestetään hankintayksikön erikseen päättämällä tavalla myöhemmässä vaiheessa. Rakennuttajakonsultoinnin tavoitteena on varmistaa, että uusi koulukeskus toteutetaan hankintayksikön tavoitteiden mukaisesti hallitusti, kustannustehokkaasti, laadukkaasti ja suunnitellussa aikataulussa. Palvelu käsittää hankintayksikön tarpeen mukaisesti muun muassa hankkeen valmistelun ja hankesuunnittelun asiantuntijatuen, projektinjohto- ja rakennuttamistehtävät, suunnittelun ohjauksen ja yhteensovituksen, kustannus- ja aikatauluohjauksen, riskienhallinnan sekä hankintojen valmistelun ja kilpailuttamisen tuen. Rakennuttajakonsultti vastaa palveluntuottajan tehtäväkokonaisuuden johtamisesta sekä toimii hankintayksikön ensisijaisena yhteyshenkilönä hankkeen rakennuttamistehtävissä. Projekti-insinööri toimii rakennuttajakonsultin työparina ja avustaa hankkeen käytännön valmistelu-, koordinointi- ja hallintotehtävissä. Projekti-insinöörin tehtäviin voi kuulua muun muassa kokousten valmistelu ja muistioiden laatiminen, asiakirjahallinnan ja tiedonkulun koordinointi, aikataulujen ja tehtäväluetteloiden ylläpito, kustannus- ja hankintatietojen kokoaminen, suunnittelun ohjauksen avustavat tehtävät, päätöksenteon valmistelun tuki sekä muiden rakennuttajakonsultin osoittamien hankkeen hallinnollisten ja teknisten tehtävien hoitaminen. Hankkeesta vastaavan rakennuttajakonsultin tulee olla koulutukseltaan arkkitehti. Vaatimus perustuu uuden koulukeskuksen luonteeseen laajana, toiminnallisesti vaativana ja käyttäjälähtöisenä koulurakennushankkeena. Hankkeessa yhteensovitetaan kolmen koulun tilatarpeet, kaksikielisen toimintaympäristön erityispiirteet, eri käyttäjäryhmien tarpeet sekä opetuksen, yhteiskäyttötilojen ja muun koulutoiminnan tilalliset ja toiminnalliset vaatimukset. Arkkitehtikoulutus tukee rakennuttajakonsultin kykyä arvioida hankkeen toiminnallisia, tilallisia ja arkkitehtonisia ratkaisuja sekä ohjata suunnittelua hankintayksikön tavoitteiden mukaisesti. Rakennuttajakonsultilta edellytetään kokonaisvaltaista ymmärrystä rakennuksen käyttäjälähtöisyydestä, tilatehokkuudesta, muuntojoustavuudesta, suunnitteluratkaisujen toteutettavuudesta sekä ratkaisujen vaikutuksista hankkeen kustannuksiin, aikatauluun ja

laatuun. Vaatimuksella pyritään varmistamaan, että hankintayksikön käytettävissä on hankkeen alkuvaiheesta lähtien asiantuntija, jolla on riittävä osaaminen koulukeskuksen toiminnallisten ja tilallisten tavoitteiden määrittelyyn sekä suunnittelun ohjaukseen.
Identifiant interne: KK/183/2026

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

Nomenclature principale (cpv): 71000000 Services d'architecture, services de construction, services d'ingénierie et services d'inspection

Nomenclature complémentaire (cpv): 71200000 Services d'architecture, 71530000 Services de conseil en construction

5.1.2. Lieu d'exécution

Subdivision pays (NUTS): Varsinais-Suomi (FI1C1)

Pays: Finlande

5.1.3. Durée estimée

Date de début: 01/12/2026

Date de fin de durée: 31/12/2030

5.1.6. Informations générales

Participation réservée:

La participation n'est pas réservée.

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

Le marché relève de l'accord sur les marchés publics (AMP): oui

Le marché en question convient aussi aux petites et moyennes entreprises (PME): oui

5.1.9. Critères de sélection

Sources des critères de sélection: Document unique de marché européen (DUME), Document de marché

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Prix

Nom: Vertailuhinta (30 %)

Description: Ks. tarjouslomake (liite 3)

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 30

Critère:

Type: Qualité

Nom: Laatuksiteerit (70 %)

Description: Ks. tarjouslomake (liite 3)

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 70

5.1.11. Documents de marché

Date limite de demande d'informations complémentaires: 05/10/2026 09:00:00 (UTC+00:00)

Heure de l'Europe occidentale, GMT

Adresse des documents de marché: <https://tarjouspalvelu.fi/kimitoon?id=626474&tpk=a5582385-77b2-43e9-8a99-e42c82d094ca>

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requise

Adresse de soumission: <https://tarjouspalvelu.fi/kimitoon?id=626474&tpk=a5582385-77b2-43e9-8a99-e42c82d094ca>

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation/candidatures peuvent être présentées: finnois

Catalogue électronique: Non autorisée

Les soumissionnaires peuvent présenter plusieurs offres: Non autorisée

Date limite de réception des offres: 22/10/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Heure de l'Europe occidentale, GMT

Durée de validité des offres: 3 Mois

Informations relatives à l'ouverture publique:

Date d'ouverture: 22/10/2026 09:15:00 (UTC+00:00) Heure de l'Europe occidentale, GMT

Conditions du marché:

Le contrat doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non

Facturation électronique: Requise

La commande en ligne sera utilisée: oui

Le paiement électronique sera utilisé: oui

5.1.15. Techniques

Accord-cadre:

Pas d'accord-cadre

Informations sur le système d'acquisition dynamique:

Pas de système d'acquisition dynamique

5.1.16. Informations complémentaires, médiation et recours

Organisation chargée des procédures de recours: Markkinaoikeus

Description des délais d'introduction des procédures de recours: Hankintalain mukaisesti.

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: Kemiönsaaren kunta

Numéro d'enregistrement: 0133833-7

Adresse postale: Vretantie 19

Ville: Kemiö

Code postal: 25700

Subdivision pays (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Pays: Finlande

Point de contact: Kemiönsaaren kunta

Adresse électronique: kimitoon@kimitoon.fi

Téléphone: +358 242600

Adresse internet: <http://www.kimitoon.fi>

Rôles de cette organisation:

Acheteur

8.1. ORG-0002

Nom officiel: Markkinaoikeus

Numéro d'enregistrement: 3006157-6

Adresse postale: Radanrakentajantie 5

Ville: Helsinki

Code postal: 00520

Subdivision pays (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Pays: Finlande

Adresse électronique: markkinaoikeus@oikeus.fi

Téléphone: +358 295643300

Adresse internet: <https://www.markkinaoikeus.fi>

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

8.1. ORG-0003

Nom officiel: Hansel Oy (Hilma)

Numéro d'enregistrement: FI09880841

Adresse postale: Mannerheiminaukio 1a

Ville: Helsinki

Code postal: 00100

Subdivision pays (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Pays: Finlande

Point de contact: eSender

Adresse électronique: tekninen@hankintailmoitukset.fi

Téléphone: 029 55 636 30

Adresse internet: <http://hankintailmoitukset.fi>

Rôles de cette organisation:

TED eSender

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: 84e8e08a-a4cd-46ae-ab85-473a5803edee - 01

Type de formulaire: Mise en concurrence

Type d'avis: Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Sous-type d'avis: 16

Date d'envoi de l'avis: 22/09/2026 19:19:28 (UTC+00:00) Heure de l'Europe occidentale, GMT

Date et heure de transmission de l'avis (eSender): 22/09/2026 19:19:29 (UTC+00:00) Heure de l'Europe occidentale, GMT

Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible: finnois

Numéro de publication de l'avis: 658449-2026

Numéro de publication au JO S: 185/2026

Date de publication: 24/09/2026